

Csömödér Község Önkormányzata 6/2007 (VI.7.) önkormányzati rendelete

Csömödér Község Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint a helyi építési szabályzatról

Hatályos: 2025. 07. 26

Csömödér község önkormányzatának Képviselő- testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény](#) 7. § (3) bekezdés c.) pontjában valamint 13. § (1) bekezdésében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló 253 / 1997 (XI 1.20.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az országos szabályoknak megfelelően - illetve az azokban megengedett eltérésekkel - a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos szabályokról, valamint a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményekről, jogokról és kötelezettségekről az alábbi önkormányzati rendelet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § A képviselő-testület ezen rendeletben Csömödér Község Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) mellékleteivel, valamint a Belterület Szabályozási Tervlapját(SZ1) és az Üdülőterület Szabályozási Tervlapját (SZ2) közzéteszi és kötelező alkalmazását elrendeli.

1. A rendelet hatálya

2. §¹ (1) A rendelet hatálya Csömödér község (a továbbiakban: község) közigazgatási területére terjed ki. A község területén állandó vagy ideiglenes jelleggel területet felhasználni, építési telket és területet kialakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és építeni, felújítani, helyreállítani, kialakítani, korszerűsíteni, bővíteni, bontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, használatba venni csak a tárgyra vonatkozó hatályos jogszabályok, a HÉSZ valamint a szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.

2. A község területének tagolása építési szempontból

3 § (1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre osztott.

(2) A szabályozási terv a beépítésre szánt területeket sajátos építési használatuk szerint

a) lakóterület

aa) falusias lakóterület jele: Lf 1

ab) falusias lakóterület jele: Lf 2

ac) falusias lakóterület jele: Lf 3

ad) falusias lakóterület jele: Lf 4

ae) falusias lakóterület jele: Lf 5

b) *vegyes terület*

ba) településközponti vegyes terület jele: Vt 1

bb) településközponti vegyes terület jele: Vt 2

bc) településközponti vegyes terület jele: Vt 3

c) gazdasági terület

ca) kereskedelmi, szolgáltatói terület jele: Gkszl

cb) ²kereskedelmi, szolgáltatói terület jele: Gksz3

cc) gazdasági mezőgazdasági terület jele: Gmg

d) üdülőterület

da) üdülő házas üdülőterület-jele:-Üü 1

db) üdülő házas üdülőterület-jele:-Üü 2

e) különleges terület

ea) temető területe-jele:-Kt

eb) kegyeleti park-jele:-Kk

ec) sportterület-jele:-Ksp

ed) vadaspark-jele:-Kv

(3) terület felhasználási egységekbe sorolja. A szabályozási terv és a szerkezeti terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos építési használatuk szerint:

a) közlekedési és közmű terület

aa) útterület-jele Köu

ab) vasútterület-jele: Kök

b) zöldterület-jele: Z

c) erdőterület-

- ca) gazdasági erdő-jele: Eg
- cb) védelmi erdő-jele: Ev
- cc) turisztikai erdő-jele: Ee
- d) mezőgazdasági terület-
 - da) általános mezőgazdasági terület-jele: Má
 - db) kertes mezőgazdasági terület-jele: Mk
- e) vízgazdálkodási terület-
 - ea) horgásztó-jele: VI
 - eb) vízfolyások-jele: V2
 - ec) strandterület-jele: Vs terület felhasználási egységekbe sorolja.

3. Telekalakítás szabályai

4. § (1) A telekmegosztások iránya egyezzen meg az SZÍ, SZ2 terveken irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.

(2) Az új kialakítású lakótömbökben egy telek átlagos maximális szélessége nem lehet nagyobb az övezetre előírt átlagos legkisebb telekszélesség másfélszeresénél.

II. Fejezet

A beépítésre szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása, építési és általános telekalakítási szabályai

4. A telek beépítésének általános szabályai

5. § (1) A megszüntető jellel összevonásra, telekegyesítésre jelölt telkek közül — beépített telkek — amennyiben az a terület-felhasználási egységre, vagy övezetre előírt legkisebb beépíthető telek paramétereinek megfelel — a telekalakítás végrehajtása előtt épület építhető a meglévő telekre számított beépíthetőségi határig úgy, hogy hátsókerti méretét — a telekalakítás végrehajtásáig — a meglévő telek határától kell számítani.

5. Létesítmények elhelyezésének általános szabályai

6. § (1) Amennyiben az SZ-1, SZ-2 terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

7. §³

8. § Amennyiben az SZ-1 SZ-2 terv vagy az övezeti előírás építési vonalat határoz meg, arra a fő funkciót hordozó épület homlokzatának - akárcsak részben - illeszkednie kell.

9. § A fő funkciót hordozó épület földszinti padlóvonalát a telek megközelítésére szolgáló közút (meglévő v. tervezett) korona szintjéhez képest legalább +0,3 m-re kell kialakítani

10 § 9/B. Ahol az SZ-1 SZ-2 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra építhető.

III. Fejezet

A beépítésre szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása, építési és ÁLTALÁNOS telekalakítási szabályai

6. LAKÓTERÜLET

11. § (1) Általános előírások:

a) A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége: 14 m

b)⁴

c)⁵ Az övezet telkeit a közterületek felől legfeljebb 1,8 m magas átlátható kerítéssel, ill. élő sövénnnyel lehet bekeríteni.

d) Építési telkeken a be nem épített és burkolattal el nem látott területeket kertszerűen kell kialakítani és fenntartani.

e) A beépítés feltételének közművesítési mértéke: víz, villany, szennyvízcsatorna, zárt vagy nyitott csapadékvíz csatorna

7. Falusias lakóterület

12. § (1) A falusias lakóterület max. 2 lakásos lakóépületek, a mező-és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) **Lf 1** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 1,11,12,13,14,16,18,27,33, 35 sz. tömb.

(3) **Lf 2** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 4,5,6,10,15,24,26,32 sz. tömb.

(4) **Lf3** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 3. sz. tömb.

(5) **Lf4** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 21,22,23. sz. tömb.

(6) **Lf5** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 29, 30,31. sz. tömb.

13. § (1) A 13. § (2) bekezdésben meghatározott, **Lf1** jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Az övezetben telekosztással új telek nem alakítható ki
- c) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:
 - ca) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0.4
 - cb) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
 - cc) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3.0 m (a főépületre vonatkozóan)
 - cd) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
 - ce) Megengedett legnagyobb épületszélesség 12.0 m
 - cf) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
- d) ⁶
- e) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetőek.

14. § (1) A 13.§ (3) bekezdésben meghatározott, **Lf 2** jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: oldalhatáron álló beépítési mód.
- b) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1000 m²-nél, szélessége 16 m-nél, a mélysége 30 m-nél
- c) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:
 - ca) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0.4
 - cb) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
 - cc) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m {a főépületre vonatkozóan)
 - cd) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4.5 m.
 - ce) Megengedett legnagyobb épületszélesség 12,0 m
 - cf) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
 - cg) Oldalkert min. 6 m
- d) ⁷

e) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetőek.

15. § (1) A 13.§ (4) bekezdésben meghatározott, LT3 jelű övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: kialakult

b) Az övezetben telekosztással új telek nem alakítható ki

c) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:

ca) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4

cb) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %

cc) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m (a főépületre vonatkozóan)

cd) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

ce) Megengedett legnagyobb épületszélesség 12,0 m

cf) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

cg) Oldalkert min, 6 m

d)⁸

e) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetőek.

16. § (1) A 13. § (5) bekezdésben meghatározott, Lf 4 jelű övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: oldalhatáron álló beépítési mód.

b) Az Övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 700 m²-nél, szélessége 16 m-nél, a mélysége 30 m-nél

c) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:

ca) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4

cb) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %

cc) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m

cd) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

ce) Megengedett legnagyobb épületszélesség 12,0 m

cf) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

cg) Oldalkert min. 6 m

d) ⁹

e) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetőek.

17. § (1) A 13. § (6) bekezdésben meghatározott, **Lf 5** jelű övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: kialakult

b) Az övezetben telekosztással új telek nem alakítható ki

c) *Az övezetben megengedett építési használat határértékei:*

ca) *Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4 eb.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %*

cb) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m

cc) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 A m.

cd) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

ce) Oldalkert min. 6 m

d) ¹⁰

e) e Terepszint alatti építmények legfeljebb a **lehetséges** beépítés mértékéig, az. építési hely területén létesíthetőek.

8. VEGYES TERÜLET

18. § (1) A településközponti vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

9. Településközponti vegyes terület Vtl

19. § (1) Településközponti vegyes terület besorolású az SZ I szabályozási terv szerinti 8, 11/1 jelű tömb.

(2) Az. övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.

(3) Az övezetben telekosztással új telek nem alakítható ki.

(4) A területen megengedett építési használat határértékei:

a) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,00

b) J Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%

c) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,/? m

d) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

(5) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek nem létesíthetők.

(6) A melléképítmények közül az OTÉK 1 számú melléklet 54. a;b;d;e;g;h pontjában felsoroltak helyezhetők el

10. Településközponti vegyes terület Vt2

20. § (1) Településközponti vegyes terület besorolása az SZ 1 szabályozási terv szerinti 7,17/1, 20 jelű tömb.

(2) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.

(3) Az övezetben telekosztással új telek nem alakítható ki.

(4) A területen megengedett építési használat határértékei:

a) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,00

b) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%

c) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m

d) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

(5) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek nem létesíthetők.

(6) A melléképítmények közül az OTÉK 1 számú melléklet 54. a;b;d;e;g;h pontjában felsoroltak helyezhetők el

11. Településközponti vegyes terület Vt3

21 § (1) Településközponti vegyes terület besorolása az SZ 1 szabályozási terv szerinti 19. jelű tömb.

(2) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.

(3) Az övezetben telekosztással új telek nem alakítható ki.

(4) A területen megengedett építési használat határértékei:

a) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,00

b) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%

c) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m

d) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

(5) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek nem létesíthetők.

(6) A melléképítmények közül az OTÉK 1 számú melléklet 54. a;b;d;e;g;h pontjában felsoroltak helyezhetők el

12. GAZDASÁGI TERÜLET: Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület

22. § (1)¹¹ A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Gksz 1 jellel ellátott gazdasági terület a SZ.1 terven jelölt 34 sz. tömb, az Erdőgazdaság területe.

(3) Gksz 3 jellel ellátott kereskedelmi, szolgáltatói terület a SZ.2 terven jelölt 39 sz. tömb, a volt vágóhíd területe, valamint az SZ.1. terven a 106/9 és 100 hrsz.-ú telkek.

(4) Gmg jellel ellátott gazdasági-mezőgazdasági terület a TI terven jelölt terület, a major területe.

(5) A Gksz jellel ellátott övezetekben a tervezett tevékenységek tervezése során figyelembe kell venni a környezeti zaj- és rezgésterhelési határérték megállapításáról szóló [27/2008. \(XII.3.\) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete](#) alapján az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértékeit, amelyek gazdasági területen: nappal 60dB éjjel 50 dB.

23. § (1)¹² A 22. § (2) bekezdésben meghatározott, Gksz 1 jelű övezetre vonatkozó előírások:

a) Az Övezetben az erdőgazdaság üzemi, raktár, igazgatási, szociális, gépjavító és az ezeket kiszolgáló épületek helyezhetők el.

b) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód,

c) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 3000 m²-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 30 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 50 méternél.

d) A területen megengedett építési használat határértékei:

da) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,00

db) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

dc) Megengedett legnagyobb építménymagasság: m dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

e) Amennyiben az alkalmazandó technológia nagyobb építménymagasságot igényel, úgy elvi építési engedélyt kell kérni.

24. § (1)¹³ A 22. § (4) bekezdésben meghatározott. Gmg jelű övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezetben a mezőgazdasági termény feldolgozás, tárolás, az ezeket kiszolgáló épületek, valamint állattartó épületek helyezhetők el.

b) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.

c) J Az övezetben telekosztás sál kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 2000 m²-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 30 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 50 méternél.

d) A területen megengedett építési használat határértékei:

da) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,00

db) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%

dc) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

dd) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

e)¹⁴

f)¹⁵

25. § (1)¹⁶ A 22. § (3) bekezdésben meghatározott, **Gksz 3** jelű övezetre vonatkozó előírások:

(2)¹⁷ Az övezetben elhelyezhető

a) Az övezetben elhelyezhető

aa) *mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*

ab) *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*

ac) *igazgatási, egyéb irodaépület,*

ad) *egyéb közösségi szórakoztató épület.*

b) a.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.

c) b.) Az övezetben telekosztással új telek nem alakítható

d) c.) A területen megengedett építési használat határértékei:

da) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1.00

db) Megengedett legnagyobb beépítettség: 60%

dc) ¹⁸ Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7 m

dd) ¹⁹ Megengedett legkisebb zöldfelület: 30%, amely többszintes növényállománnyal telepítendő.

de) ²⁰ Előkert legkisebb mélysége 2 m.

d) Az övezetben állattartó épületek és épületrészek nem létesíthetők.

13. ÜDÜLŐTERÜLET Üdülőházas üdülőterület

26. § (1) Az Üli 1 jellel ellátott üdülőterület a S7. 2 szabályozási terven a 36. 37 számú tömbök területe.

(2) A területen az OTÉK 22. §. 1,2 bekezdésében felsorolt épületek, építmények helyezhetők el

(3) ²¹ *Az övezetben telekosztással kialakítható telek területe nem lehet kisebb, mint 3000 m².*

14. Üdülőházas üdülőterület

27. § (1) Az Üü2 jellel ellátott üdülőterület a SZ 2 szabályozási terven a 40 számú tömbök területe.

(2) A területen az OTÉK 22. §. 1,2 bekezdésében felsorolt épületek, építmények vendéglátó épületek helyezhetők el.

(3) Az övezetben telekosztással egyedi telkek nem alakíthatók ki.

(4) A területen megengedett építési használat határértékei: da.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4 db.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 5% de.) Megengedett legnagyobb építménymagasságé, 5 m dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%

(5) Az övezetben állattartó épületek és épületrészek nem létesíthetők.

15. KÜLÖNLEGES TERÜLET

28. § (1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt a rendelet II-19. §-ai szerinti területektől eltérő területek.

(2) **Kt** jellel ellátott terület az SZ 1 szabályozási terven szereplő tömb, a temető területének övezete. A területen csak temetkezési célú építmények és az azokhoz kapcsolódó, a temető rendeltetésszerű működéséhez tartozó egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A **Kk** jellel ellátott terület az SZ 2 szabályozási terven szereplő 38 sz. tömb. A területen csak egyházi és kegyeleti célú építmények helyezhetők el.

- a) **Ksp**-jellel ellátott terület az SZ 1 szabályozási terven szereplő tömb.
- b) A területen sport és szabadidő eltöltését szolgáló épületek helyezhetők el szabadon álló beépítési móddal.
- c) Az övezetben a telekösszevonás után kialakított terület nem osztható.
- (4) a **Kv** jellel ellátott terület az SZ2 Szabályozási Terven szereplő 43,44 sz tömb, a vadaspark céljára szolgáló terület.

29. § A 28. § (5) bekezdésében meghatározott Kv jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a) Az övezetben különleges állatok egyedi tartására és bemutatására szolgáló épületek és az azokat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadonálló
- c) ²²
- d) A területen megengedett építési használat határértékei:
 - da) Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,3
 - db) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
 - dc) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m
 - dd) Legkisebb zöldfelület: 60%
- e) Az állatok tartására külön állattartási rendelet vonatkozik

IV. Fejezet

A beépítésre nem szánt terület felhasználási egységek építési övezeti tagolása, építési és **telekalakítási szabályai**

16. Közlekedési és közműterületek

30. § (1) A közlekedési területekre vonatkozó szabályok:

- a) A közlekedési területeken az. OTF.K 26% (3) bekezdésében meghatározott épületek, építmények helyezhetők el.
- b) A közlekedési területeket azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- c) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén építményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- d) ²³

- e) A mezőgazdasági feltáró utak részére 12 m szélességű területeket kell biztosítani.
- f) A közutak elhelyezésére az OTLK-ban megállapított, illetve az szabályozási, terven jelölt szélességű területeket kell biztosítani Az utak besorolását a rendelet I.sz. melléklet tartalmazza.
- g) ²⁴
- h) A gépjármű forgalom lebonyolítására tervezett utakat úgy kell kialakítani, hogy azok alkalmasak legyenek tűzoltó- és hulladékszállító gépjárművek közlekedésére.
- i) ²⁵
- j) A közlekedési területen közlekedési műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozzák.
- k) A lakófunkciók és a közösségi létesítmények parkolási igényeit saját telken belül kell kielégíteni, a parkolók területére való közlekedési kapcsolatot biztosítani kell.

31. § A közmű területekre vonatkozó szabályok;

- a) Nyomvonal jellegű közműlétesítmény első közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv ez nem oldható meg, a közművezetékek hozzájárulásával is elhelyezhetők, az egyéb vételével.
- b) Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell. A közműkiváltásra a kezelő nem kötelezhető.
- c) A közművezetékek védelme érdekében az előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- d) Új épületet, építményt közműves, vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz, elhelyezése zárt tárolóban megoldott.
- e) Tilos szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjteni, illetve bevezetni.
- e) íj Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- g) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát biztosítani kell.
- h) A település csapadékvizét nyílt árokhálózatban, vagy csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
- i) Közhasznú közműterületen (árkok, vízfolyások, vízmedrek, vízgazdálkodási területek) építményeket elhelyezni nem lehet. A területen csak a működés és fenntartás műtárgyai helyezhetők el.

17. Zöldterületek

32. § (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark) (OTÉK 27. § (1))

(2) A Z jelű zöldterületi rendeltetésű területeket a szabályozási terv tünteti fel.

(3) A szabályozási tervalapok szerinti zöldterületeket, valamint a jelentős zöldfelületű - intézmények zöldfelületeit más célra felhasználni nem szabad.

(4)²⁶

(5) Fák kivágásánál a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani.

(6)²⁷

(7)²⁸

(8) A közparkban- vendéglátó-, sport-, szabadidő, illetve a terület fenntartását szolgáló épületek helyezhetők el, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és maximum 4.5 m-es építménymagassággal. Melléképítmények közül az OJÉK 1. számú melléklet 54 a;b;c;d;e; pontban felsoroltak helyezhetők el.

(9) A közpark területét intenzív zöldfelületként, háromszintes növénytelepítéssel kell kialakítani. Ez 150 m²-ként min. 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növelő lombos fa. min. 40 db cserje és a burkolatlan területeken gyep *ill.* talajtakaró telepítését jelenti.

33. § (1) A közlekedési területek zöldfelületeire vonatkozó szabályok:

a) ²⁹

b) A közlekedésbiztonság érdekében 90 cm-nél magasabbra növő növényt telepíteni a közlekedési területek zöldsávjába csak az útkereszteződések szabályozási vonalától 10 m-nél távolabb szabad.

c) A közlekedési területek zöldsávjában a fatelepítési távolságnak min. 8 m-nek kell lennie.

d) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadó képességű felszíni parkoló helyeket fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db parkoló hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros fa telepítésével keli megoldani.

18. Erdőterület

34. § (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. (OTÉK 28. § (1))

(2) Az erdőterületet a településszerkezeti terv határolja körül.

(3) A (2) bekezdés szerinti terület felhasználási egység:

(4)³⁰ A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken

1. gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel,
2. turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

19. Mezőgazdasági terület

35. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és- tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv határolja le.

(3) Az (1) bekezdés szerinti terület felhasználási egység övezetei:

a) általános mezőgazdasági terület jele: Má

b) kertes mezőgazdasági terület jele: Mk

20. Az **Má** jelű övezetre vonatkozó előírások

36. § a) Az övezetben az OTÉK 29. § (1) bekezdésében meghatározott épületek, építmények helyezhetők el az alábbiak szerint:

aa) Az övezetben a 10.000 m²-t el nem érő területen építményt elhelyezni nem szabad

ab) Az övezetben a 10.000 m²-t elérő nagyságú területen (a nádas, és a gyepterület ágban nyilvántartottak kivételével) 3 %-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el, a gazdasági épület alapterülete telkenként maximum 400 m² lehet.

ac) A 20.000 m²-nél nagyobb területen 3 %-os beépítettséggel gazdasági épület, terepszint alatti építmény és lakóépület építhető. A lakóépület max. 200 m², a gazdasági épület max.500 m² alapterületű lehet.

37. § Az **Mk** jelű övezetre vonatkozó előírások: A terület az OTÉK [29. §](#). Szerint építhető be.

21. Vízgazdálkodási terület

38. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

1. a folyóvizek medre és parti sávja

2. az állóvizek medre és parti sávja

3. horgásztó mellett az SZ 2 szabályozási terven jelölt 41. sz. tömb.

4. közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja

5. vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)

6. hullámterek

7. a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek (OTEK 30. § (1))

(2) A vízfolyások part életől számított 6,0 m-en belül állandó jellegű építmény nem helyezhetők el.

(3) A területen építmények a közúti forgalom biztosítására elhelyezhetők.

22. Közterületek

39. § (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetésétől eltérő célú használatához a tulajdonos önkormányzat képviselő-testületének hozzájárulása szükséges.

(3)³¹

(4)³²

(5) A település közterületein engedélyezhető eltérő célú használat különösen az alábbi lehet:

a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése.

b) árusítópavilon (mozgó árusítóhely) létesítése

c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek, töltőállomás)

d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak)

e) szobor, díszkút elhelyezése

f) távbeszélő fülke elhelyezése

g) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése, építőanyag tárolás

V. Fejezet

Környezetvédelmi szabályozási előírások

23. Általános követelmények

40 § (1) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése.

(2)³³ A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell.

(3)³⁴

24. A föld védelmével kapcsolatos szabályok

41. § (1) A beépítésre nem szánt területeken az illegális szemétkerakókat meg kell szüntetni.

(2) A termőföld védelme érdekében az építési munkával érintett területek talajának termőrétegét (humusz) le kell szedni, és újrafelhasználásig elkülönítve kell deponálni.

25. A vizek védelmével kapcsolatos szabályok

42. § (1) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szilárd és folyékony trágya, kommunális hulladék, veszélyes hulladék és egyéb hulladék, jogszabályok és hatósági előírások szerinti, ártalommentes átmeneti gyűjtéséről és engedéllyel rendelkező átvevő helyre szállításáról.

(2) A község területén a szennyvizek elszikkasztása tilos, a szennyvízcsatorna kiépítéséig zsírt szennyvízgyűjtő létesíthető. A szennyvízcsatorna kiépítése után a létesítmények szennyvizét rá kell kötni, és a zárt szennyvízgyűjtőket meg kell szüntetni.

(3) Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba hulladékot lerakni, szennyvizet bevezetni tilos.

(4) Csapadékvíz telken belül elszikkasztható.

(5) Az élő vízfolyások partjának életől 6 m-en belül épület és építmény nem helyezhető el.

(6) A talaj és a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.

26. A táj és az élővilág védelmének szabályai

43. § (1)³⁵ A község területén az erdőfelület csökkentése tilos, erdőterület igénybevétele esetén a kérelmező az igénybevett erdőterülettel azonos nagyságú erdőt köteles telepíteni.

(2)³⁶ Az erdő használatát tartósan akadályozó létesítmények (közművezetékek, sportpálya, stb.) elhelyezése esetén a létesítmény tulajdonosa a kiesett területtel azonos nagyságú erdőfelület köteles telepíteni.

(3) A beépítésre szánt területeken előírt zöldfelület legalább 60%-át aktív zöldfelületként kell kialakítani és folyamatosan fenntartani.

(4) Belterületi új, vagy átépítésre kerülő utakon fasorokat kell telepíteni.

27. Az épített környezet védelme

44. § (1) Biztosítani kell az épített környezetben élők egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, valamint kell a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.

(2) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterületet-kialakításokat.

(3) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(4)³⁷

(5) Régészeti lelőhelyek:

5.1) Csömödér-Bördöcei patak hrsz.: 035/3; 3; 5; 045/6; 035/7; 036; 037/1; 3; 4

5.2) Csömödér patak hrsz.: 03/2; 03/11; 04/1

5.3) Cserta patak hrsz.: 077/4

(6)³⁸

(7)³⁹ Régészeti érintettség esetén a [2001. évi LXIV. törvény](#) és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

28. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

45. § (1) A hulladékok elhelyezéséről, ártalmatlanításáról az Önkormányzat Rendelete intézkedik.

29. Tűzvédelem

46. § (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások ügyelõmbé vételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.

(2) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

(3) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTEK 36. §-a szerint történik.

(4) A területen a tüzi-vízet vezetékes hálózatról az ÜTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapok alkalmazásával kell biztosítani.

(6) A területen tűzjelzésre alkalmas, mindenki számára hozzáférhető nyilvános telefonfülkét kell létesíteni illetve üzemben tartani.

(7) A tisztán gázüzemű, a vegyes üzemű, illetve a kettősüzemű járműveket talajszintnél mélyebb helyen tilos elhelyezni. A lakóterületen megengedett zaj szint maximuma: nappal: 50 dBA, éjjel: 40 dBA

Egyéb rendelkezések: **A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények**

29. Védőtávolságok

48. § (1)⁴⁰

(2) A tervlap szerinti helyeken az ott megadott szélességekkel az alábbi védőtávolságokat kell megtartani:

- a) A 120 és a 20 kV-os távvezeték mentén 3-3 m.
- b) A 7537 és 7547 sz. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán az úttengelytől 50-50 m.
- c) A Csömödéri patak part éleitől 6-6 m.
- d) A középnyomású gázvezeték védőövezete 4-4 m, a nagy-középnyomásúé pedig 5-5 m, ahol a biztonsági övezeten belül az MSZ 7048/1-3 és az MSZ 7487/2 számú szabványokban előírt tilalmakat és korlátozásokat is figyelembe kell venni.
- e) Szennyvízátemelők környezetében OTÉK függelék szerint.
- f) A vasútvonal mellett a vágánytengelytől 50-50 m
- g) A 028/4 hrsz-u meddő kúttól 50 m

30. Záró rendelkezések

49. § (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Csömödér Községi Közös Tanács *Csömödér község összevont rendezési terv szabályozási előírásairól* szóló 1/1990. (V.25.) sz. rendelete.

(4) A rendelet mellékletei: 1. sz. melléklet: útbesorolás táblázata 2. sz. melléklet: mintakeresztmetszelvények

(5) A Helyi Építési Szabályzatot a TT-02/2006. Munkaszámú SZ.1 és SZ.2 jelű szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

Táblázat a 6/2007. (VI. 7.) önkormányzati rendelethez

CSOMÓDÉR KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT Esz. MELLÉKLETE

Sorszám	Út neve	Ut kategória	Szabályozási	úthálózati	Tulajdonos	Megjegyzés 1
	! (száma, neve, vagy hrsz-a)		szélesség	szerep		
I			! (védőtávolság)		i	i
r t:	¹ 7347 sz. Nova- Csomó déri út	K.V.B	16- 3 0 m i	Országos	Állam	kömi
1	Rákóczi út	B.V.b.R	(50m)	mellékút		
i				Gyűjtőút		i
f 0	i Széchenyi u 376 hrsz.	B.VI.d.B.	15 m	Kiszolgálóm	Önkormányzat	Köu2 j
3.	7537. sz. Borsfa-Rédics ók	B.V.b.B.	: 15-24 m	Országos	Állam	köu 3, 23 j
	! Fő u. 553 hrsz		! (50)	mellékút		i
r 4.	i Mátyus 1 u. 549 hrsz.	D.VI.d.li	i 12-16m	kiszolgálóút	Önkormányzat	Kou 4
¹ s	¹ Béke u. 269/12 hrsz B.VI.d.B	B.VI.d.B	i~ 15-18 m	Kiszolgáló út	Önkormányzat	Köu 5
¹ 6	! Széchenyi u.	B.VI.d.B	8-14 m	kiszolgálóút	önkormányzat	Köu 6
	Fő u. 182, 556 hrsz "	B.VI.d.B	12-16 m	kiszolgálóút	Önkormányzat	Köu 7 1
8.	: Fő u. 387/2 hrsz	B.VI.d.B.	14-20 m i	kiszolgáló út	Önkormányzat	Köu 8
9.	j Fő u. 547 hrsz	B.VI.d.B.	6-1 6 m ;	kiszolgáló u! ; Önkormányzat		Köu 9 j
: io.	1 1 05 hrsz-u út	B.VI.d.B.	12,0 m 1	kiszolgáló út	Önkormányzat j	köu 10
	¹ ! 1. : Petőfi S. u. 35 hrsz	B.VI.d.B.	12-14 m	kiszolgálóút	Önkormányzat	L köu 11
■ 2	i 07-1 hrsz-u út	B.VI.d.B.	: 12,0	kiszolgáló út	Önkormányzat	KÖU 12 ;
11	34 hrsz-u út	: B.VI.d.B.	: 12,0	kiszolgáló út	Önkormányzat	Kou 13
14.	j 38 hrsz-u út " B.VI.d.B		12,0 !	Kiszolgáló ul	Önkormányzat	Köu 14
! 5.	040 Virsz-u út	B.VI.d.B.	16,0	kiszolgáló út	[Önkormányzat	L Köu 15 j